# Inpamalar a/p Navaratnam lwn Datuk Bandar Majlis Bandaraya Petaling Jaya

MAHKAMAH TINGGI (SHAH ALAM) — SAMAN PEMULA NO BA-24–226–03 TAHUN 2016
AZIMAH OMAR PK
5 OGOS 2016

*Prosedur Sivil — Saman pemula — Mengenepikan — Plaintif melalui saman pemula memohon mahkamah mengisytiharkan pelan-pelan bangunan tambahan diluluskan oleh defendan dan perintah termesti yang dikeluarkan oleh majistret terbatal — Defendan memohon untuk mengenepikan saman pemula plaintif menurut A 28 k 3B(1)(g)–(h) Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 — Sama ada mahkamah boleh mengisytiharkan perintah termesti adalah tidak sah dan terbatal — Sama ada mahkamah boleh mengisytiharkan bahawa pelan-pelan bangunan tambahan dan pindaan diluluskan oleh defendan — Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 s 92 — Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 A 28 k 3B(1)(g)–(h)*

Di dalam tindakan ini, terdapat tiga permohonan untuk perbicaraan iaitu: (a) saman pemula plaintif yang memohon mahkamah mengisytiharkan bahawa: pelan-pelan bangunan tambahan dan pindaan diluluskan oleh defendan; dan perintah termesti (ex parte) bertarikh 22 September 2015 yang dikeluarkan oleh majistret ('perintah tersebut') adalah tidak sah dan terbatal ('kandungan 1'); (b) permohonan plaintif untuk penggantungan pelaksanaan perintah tersebut sehingga pelupusan penuh dan muktamad kandungan 1 ('kandungan 2'); dan (c) permohonan defendan untuk mengenepikan saman pemula plaintif menurut A 28 k 3B(1)(g)–(h) Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 ('KKM') ('kandungan 7'). Bagi kandungan 7, defendan berhujah bahawa mahkamah tidak mempunyai bidang kuasa ke atas defendan berkenaan dengan hal atau relif atau remedi yang dituntut plaintif dalam saman pemula. Isu-isu yang perlu ditentukan adalah: (a) sama ada mahkamah boleh mengisytiharkan perintah tersebut adalah tidak sah dan terbatal; dan (b) sama ada mahkamah boleh mengisytiharkan bahawa pelan-pelan bangunan tambahan dan pindaan diluluskan oleh defendan.

**Diputuskan,** membenarkan kandungan 7; mengenepikan saman pemula plaintif; dan menolak kandungan 1 dan kandungan 2 dengan kos sebanyak RM8,000:

(1) Seksyen 92 Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 ('Akta') jelas memperuntukkan remedi rayuan bagi mana-mana orang yang terkilan atas apa-apa perintah mandatori yang dikeluarkan. Undang-undang adalah jelas dan jitu bahawa apabila di bawah satu undang-undang statut

yang ada memperuntukkan remedi yang sedia ada dan terbuka bagi orang-orang yang terkilan atas perintah yang dikeluarkan menurut statut tersebut, maka satu remedi deklarasi tidaklah terbuka kepada orang-orang itu. Oleh itu, di dalam kes ini, mahkamah tidak mempunyai bidang kuasa untuk melayani permohonan plaintif dan tidak boleh membuat pengisytiharaan bahawa perintah tersebut tidak sah atau terbatal (lihat perenggan 24 & 26).

(2) Plaintif telah mengemukakan satu notis rayuan ke Mahkamah Tinggi Shah Alam bagi merayu terhadap keputusan mahkamah majistret yang mengeluarkan perintah tersebut. Oleh itu, pemfailan saman pemula oleh plaintif untuk mendapatkan relif yang sama jelas terjumlah kepada penduaan tindakan yang merupakan suatu penyalahgunaan proses mahkamah dan semestinya tidak boleh dibenarkan oleh mahkamah (lihat perenggan 27).

(3) Plaintif telah mengaku salah bahawa bangunan tambahan dan pindaannya sememangnya melencung dari pelan asal. Oleh itu, mahkamah tidak boleh mengisytiharkan sesuatu yang bertentangan dengan kedudukan undang-undang yang telah plaintif ambil sebelum pemfailan saman pemulanya. Selain itu, permohonan plaintif adalah perkara yang berkaitan dengan keputusan-keputusan yang di bawah pentadbiran dan kawalan pihak berkuasa tempatan yang merupakan di bawah ruang lingkup undang-undang pentadbiran (lihat perenggan 31–32).

(4) Plaintif telah memohon untuk mendapatkan perintah deklarasi hanya setelah perintah mandatori atau termesti untuk merobohkan bangunan tambahan dan pindaannya dikeluarkan oleh mahkamah majistret munisipal. Oleh itu, mahkamah tidak mempunyai bidang kuasa ke atas defendan berkenaan dengan hal perkara tuntutan atau relief yang diminta oleh plaintif di dalam tindakan saman pemula plaintif tersebut (lihat perenggan 38–39).

**[English summary**

There were three applications for trial in this action, namely: (a) the plaintiff's originating summons applying for the court to declare that the the additional and amended building plans be approved by the defendant; and an ex parte order dated 22 September 2015 issued by the magistrate ('the said order') was illegal and void ('encl 1'); (b) the plaintiff application for stay of execution of the said order pending full and final disposal of encl 1 ('encl 2'); and (c) the defendant's application to set aside the plaintiff originating summons pursuant to O 28 r 3B(1)(g)–(h) of the Rules of Court 2012 ('the ROC'). For encl 7, the defendant submitted that the court was not seized with the jurisdiction on the defendants in matters or reliefs or remedies prayed for by the plaintiff in the originating summons. The issues to be determined were: (a) whether the court

could declared the said order illegal and void; and (b) whether the court could declared that the additional and amended building plans were approved by the defendant.

**Held,** allowing encl 7; setting aside the plaintiff's originating summons; and setting aside encls 1 and 2 with costs of RM8,000:

(1) Section 92 of the Road, Drainage and Building Act 1974 ('the Act') clearly provides for remedies of appeal to any person who is aggrieved by any mandatory order issued. The law is clear and correct that when an existing statute law provides for existing and open remedies for those aggrieved by an order issued pursuant to the statute, a remedy of declaration shall not be open to those persons. Therefore, in this case, the court shall have no jurisdiction to serve the plaintiff's application and shall not make a declaration that the order was invalid or void (see paras 24–26).

(2) The plaintiff submitted a notice of appeal to the Shah Alam High Court to appeal against the decision of the magistrate's court issuing the order. Therefore, the filing of the originating summons by the plaintiff to obtain the same relief clearly amounted to an abuse of the action which constituted an abuse of the court process and should not be allowed by the court (see para 27).

(3) The plaintiffs admitted that the additional building and its amendments actually deviated from the original plan. Therefore, the court could not declare something contrary to the legal position that the plaintiff has taken before the filing of the originating summons. In addition, the plaintiff's application was a matter related to the decisions under the administration and control of local authorities which fell under the scope of administrative law (see paras 31–32).

(4) The plaintiff applied for a declaration order only after a mandatory or ex parte order to demolish the additional building and its amendments were issued by the municipal magistrates' court. Therefore, the court had no jurisdiction over the defendant in respect of the matter of the claim or reliefs sought by the plaintiff in the originating summons by the plaintiff (see paras 38–39).]

**Nota-nota**

Untuk kes-kes mengenai mengenepikan saman pemula, lihat 2(4) *Mallal's Digest* (5th Ed, 2017 Reissue) perenggan 6805–6809.

**Kes-kes yang dirujuk**

*Chop Chuah Seong Joo v Teh Chooi Nai & Ors* [1963] 1 MLJ 96 (dirujuk)
*Lokmanaal Hakim Ramli & Ors v Hj Ismail Ishak & Ors* [1992] 2 CLJ Rep 795, MT (dirujuk)

*Manggai v Government Of Sarawak & Anor* [1970] 2 MLJ 41, MP (dirujuk) A
*Sakapp Commodities (M) Sdn Bhd v Cecil Abraham (Executor of the Estate of Loo Cheng Ghee)* [1998] 4 MLJ 651, MR (dirujuk)

**Undang-undang yang dirujuk**

Akta Harta Pusaka Kecil (Pembahagian) 1955 s 29(1) B
Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 ss 70(1), (2), (13), (13)(b), (15), 91, 91(1), 92, 92(1), 94
Akta Mahkamah Kehakiman 1964 Jadual, Perenggan 1
Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 A 28 k 3B(1), (1)(g), (1)(h), A 53 C

*T Vijay (T Vijay & Co) bagi pihak plaintif.*
*Jeyaseelan (Jeyaseelan & Co) bagi pihak defendan.*

**Azimah Omar PK:**

D

PENGENALAN

**[1]** Pada 5 Ogos 2016 apabila kes ini dipanggil di hadapan mahkamah ini terdapat tiga permohonan ditetapkan untuk perbicaraan. Ketiga-tiga permohonan tersebut adalah seperti berikut: E

(a) saman pemula ('kandungan 1') yang difailkan plaintif;

(b) kandungan 2 — permohonan plaintif untuk penggantungan pelaksanaan perintah (ex parte) termesti yang dikeluarkan oleh majistret pada 22 September 2015 sehingga pelupusan penuh dan muktamad kandungan 1; dan F

(c) permohonan defendan untuk mengenepikan saman pemula plaintif menurut A 28 k 3B(1)(g)–(h) Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 ('KKM 2012') ('kandungan 7'). G

**[2]** Mahkamah ini berpandangan bahawa permohonan defendan di dalam kandungan 7 wajar dibicarakan dahulu kerana sekiranya mahkamah ini memutuskan bahawa kandungan 7 dibenarkan, maka kandungan 1 dan kandungan 2 tidak perlu diputuskan kerana kedua-duanya telah menjadi akademik. H

LATAR BELAKANG KES

I

**[3]** Sebelum mahkamah ini menimbang dan memutuskan permohonan defendan, bagi memberi gambaran yang jelas mengenai kes ini, latar belakang kes yang membawa kepada pemfailan kandungan 1 oleh plaintif perlu dinyatakan. Ianya seperti berikut:

A (a) plaintif ('Impamalar a/p Navaratnam') telah memfailkan kandungan 1 terhadap defendan ('Datuk Bandar Majlis Bandaraya Petaling Jaya') bagi mendapatkan perintah-perintah berikut:

> 1. Deklarasi bahawa:
> (a) pelan-pelan bangunan tambahan dan pindaan kepada rumah banglo di No 2, Lorong Cantek 5/13 I, Petaling Jaya, Selangor ('tambahan dan pindaan') yang dikemukakan oleh Plaintif kepada Defendan dalam tahun 2005 telah diluluskan oleh Defendan; dan
> (b) perintah (ex parte) termesti bertarikh 22-09-2015 adalah tidak sah dan terbatal;
>
> 2. Secara alternatifnya, gantirugi untuk ditaksir bagi sebarang apa pencerobohan yang akan dikendalikan oleh Defendan terhadap Hartanah Plaintif termasuk segala kos renovasi yang dikendalikan oleh Plaintif ke atas Hartanah dalam tahun 2005 dan segala kos-kos sampingan berkaitan dengan permohonan dan proses untuk kelulusan pelan bangunan serta fi professional-profesional yang dilantik oleh Plaintif.

(b) bagi menyokong permohonannya plaintif telah memfailkan afidavit sokongan yang diikrarkan pada 11 Mac 2016. permohonan plaintif juga telah disokong oleh afidavit tambahan yang diikrarkan oleh suaminya Sathya Seelan Cheliah ('Sathya');

(c) plaintif adalah tuanpunya rumah banglo yang telah dibina di atas tanah yang beralamat No 2, Lorong Cantek 5/13I, Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan;

(d) plaintif telah membuat struktur tambahan dan pindaan ke atas rumah banglonya pada tahun 2005. Dakwaan plaintif bahawa pelan-pelan bangunan kepada bangunan tambahan dan pindaan ('tambahan dan pindaan') yang dibina telah dikemukakan oleh plaintif kepada defendan dalam tahun 2005 dan telahpun diluluskan oleh defendan;

(e) plaintif telah mengakui bahawa permohonan untuk kebenaran untuk tambahan dan pindaan tersebut hanya dikemukakan setelah bangunan tambahan dan pindaan telah selesai dibina di akhir tahun 2005;

(f) menurut plaintif, selaras dengan permohonan untuk kelulusan pelan bangunan, plaintif telah membayar fi pemprosesan, cagaran-cagaran yang diperlukan dan denda lewat yang dikenakan kepada defendan pada akhir 2005;

(g) adalah menjadi dakwaan plaintif seterusnya bahawa pada penghujung tahun 2005, defendan melalui Tuan Ismathinoon bin Hj Abd Rahman dan beberapa ahli-ahli defendan telah hadir ke rumah banglo plaintif beberapa kali untuk menyemak tambahan dan pindaan dan bersetuju dengan pelan dan ukuran kepada tambahan dan pindaan tersebut;

(h) plaintif juga mendakwa bahawa satu mesyuarat telah diadakan dengan Puan Hamidah dan Puan Nurul bagi pihak defendan bersama-sama Cheliah dan En Singam pada awal 2006 di mana Puan Hamidah telah membuat pembetulan kepada pelan bangunan yang dikemukakan. Setelah pembetulan dibuat pelan bangunan tersebut telah diserahkan semula kepada defendan;

(i) plaintif juga mendakwa bahawa pelan bangunan untuk tambahan dan pindaan adalah selaras dengan garis bangunan yang diluluskan oleh defendan pada 24 Oktober 1977;

(j) dalam Februari 2006, defendan seterusnya telah meminta plaintif mengemukakan pelan ukur tanah berkenaan sempadan rumah banglo plaintif sebelum dapat meluluskan pelan bangunan;

(k) pada hujung 2006, satu mesyuarat telah diadakan untuk membincangkan sempadan rumah banglo plaintif dengan jiran plaintif di rumah No 4 ('rumah Dato' Yau Kong Yew'). Hasil dari perbincangan ini, plaintif telah diminta untuk mengemukakan pelan ukur kepada defendan; dan

(l) plaintif telah mendakwa bahawa plaintif mempunyai jangkaan sah (*legitimate expectation*) bahawa pelan bangunan yang dikemukakan akan diluluskan oleh defendan dan *certificate of completion and compliance* dikeluarkan.

KES DEFENDAN

**[4]** Defendan telah menentang keras permohonan plaintif. Di dalam menentang permohonan plaintif, defendan bukan sahaja telah memfailkan afiidavit-afidavit jawapan kepada saman pemula plaintif tetapi pada masa yang sama dan berserentak, defendan telah memfailkan satu permohonan untuk mengenepikan saman pemula plaintif menurut A 28 k 3B(1)(g) KKM 2012 ('kandungan 7'). Kandungan 7 yang telah difailkan pada 31 Mac 2016 adalah disokong oleh afidavit-afidavit Norzita bt Mokhtar iaitu Penolong Pengarah Perundangan defendan. Manakala afidavit jawapan defendan menentang kandungan 1 difailkan pada 31 Mac 2016 telah diikrarkan oleh Hamidah bt Ariffin yang merupakan Pengarah, Jabatan Kawalan Bangunan Majlis Bandaraya Pertaling Jaya ('MBP'J) ('kandungan 6').

**[5]** Memandangkan plaintif di dalam menentang kandungan 7 defendan telah memfailkan afidavit jawapan yang diikrarkan pada 18 April 2016 ('kandungan 9') dan di perenggan 3 afidavit plaintif ini, plaintif telah merujuk kepada afidavit jawapan Hamidah bt Ariffin kandungan 6, maka mahkamah ini akan menyentuh dengan ringkas pengataan-pengataan defendan di dalam afidavit jawapan tersebut.

**[6]** Di dalam kandungan 6, MBPJ telah menegaskan bahawa plaintif telah membina bilik tambahan ukuran 25x15 di tingkat satu belakang rumahnya tanpa kebenaran defendan dahulu. Walaupun pada awalnya kelulusan untuk kerja-kerja renovasi telah diluluskan oleh defendan pada 24 Oktober 2005, tetapi pembinaan bangunan tambahan dan pindaan tersebut telah melencung daripada plan rumah asal yang diluluskan oleh defendan di mana plaintif telah tidak mematuhi keperluan jarak lega (*set back*) yang ditetapkan oleh defendan.

**[7]** Menurut defendan lagi, plaintif sepatutnya mendapatkan kelulusan defendan terdahulu sebelum memulakan apa-apa kerja pembinaan dan kegagalan mereka berbuat demikian telah menimbulkan masalah ini yang dihadapi oleh plaintif sekarang.

**[8]** Menurut defendan lagi, di dalam kes ini, plaintif telah memfailkan tindakan saman pemula ini kerana keengganan defendan meluluskan plan bangunan tambahan rumah 2005 selepas bangunan tambahan dan pindaan selesai dibina. Walhal defendan telah melalui Jabatan Kawalan Bangunannya telah memberitahu plaintif dari sejak mula lagi bahawa plan tahun 2005 (eksh SSC1, afidavit tambahan plaintif 1) tidak dapat diluluskan kerana terdapat perbezaan ukuran sebanyak 11 kaki sempadan rumah plaintif dalam *plan* ini dengan plan rumah plaintif tahun 1985 (eksh HA7, kandungan 6) yang telah diluluskan oleh defendan pada masa itu.

**[9]** Siasatan yang dijalankan ke atas bangunan tambahan dan pindaan oleh En Ismatahinoon adalah berdasarkan aduan yang dibuat oleh jiran plaintif atas pengubahsuaian yang dibuat oleh plaintif dan defendan menafikan bahawa terdapatnya persetujuan di pihak defendan pada masa pemeriksaan dibuat. Malahan, menurut defendan, setelah pemeriksaan dan siasatan dijalankan, defendan telah mengarahkan plaintif memberhentikan kerja-kerja pembinaannya melalui satu notis berhenti kerja bertarikh 16 November 2005. Defendan juga melalui surat-surat peringatan dan perbincangan telah mengarahkan plaintif supaya mendapatkan plan ukur tanah rumah beliau untuk menentukan jarak *set back* yang diperlukan dan bagi membantu proses meluluskan plan rumah plaintif. Walau bagaimanapun, defendan telah menegaskan bahawa plaintif telah gagal mengemukakan plan ukur tanah yang diarahkan kepada pihak defendan.

**[10]** Atas pemeriksaan yang dilakukan oleh defendan pada bulan Mac 2012 ke atas binaan tambahan dan pindaan tersebut yang tiada kelulusan untuk pembinaannya, defendan telah seterusnya mengeluarkan satu saman terhadap plaintif atas kesalahan dibawah s 70(13)(b) Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 ('AJPB') dan plaintif dikehendaki hadir bagi menjawab pertuduhan tersebut pada 16 Januari 2013 Mahkamah Majistret (Munisipal) Petaling Jaya. Tuduhan yang dipertuduhkan terhadap plaintif adalah seperti berikut:

Bahawasanya kamu pada 30 April 2012, lebih kurang jam 3.30 petang telah didapati membina binaan melencong daripada pelan kelulusan asal yang beralamat No 2, Jalan 5/131, Petaling Jaya, Selangor. Butir-butir binaan seperti dinyatakan di Lampiran 1.

**[11]** Pada 16 Januari 2013, plaintif telah mengaku salah atas pertuduhan dan dijatuhkan hukuman denda sebanyak RM1,000.

**[12]** Memandangkan terdapat sabitan terhadap plaintif atas pembinaan tambahan dan pindaan tanpa kelulusan dan bangunan tambahan dan pindaan tersebut masih belum dirobohkan, selaras dengan peruntukan s 70(15) AJPB, defendan seterusnya telah memfailkan satu notis permohonan perintah termesti (ex parte) pada 22 September 2015 menurut s 91(1) dan s 94 AJPB bagi menjalankan kerja-kerja perobohan bangunan tambahan dan pindaan yang dibina oleh plaintif tanpa kelulusan defendan tersebut.

**[13]** Pada tarikh 22 September 2015 itu juga, majistret (Mahkamah Munisipal Majlis Bandaraya Petaling Jaya) telah mengeluarkan satu perintah termesti terhadap plaintif yang memerintahkan berikut:

1. Binaan tambahan sambungan bilik beranggaran ukuran 25'0" x 16'0" kaki (selepas ini dirujuk 'binaan tersebut') di bahagian tingkat satu belakang bangunan jenis batu bata berlepa dan berbumbung jenis genting di alamat No 2 Jalan 5/131, Petaling Jaya, Selangor hendaklah diruntuhkan oleh Responden.
2. Responden hendaklah meruntuhkan 'binaan tersebut' dalam tempoh tiga puluh (30) hari dari tarikh Perintah Termesti dikeluarkan.
3. Sekiranya Responden enggan atau gagal dan tidak mematuhi perintah ini di dalam tempoh yang diberikan, pihak Datuk Bandar Majlis Bandaraya Petaling Jaya boleh menggunakan apa-apa juga kekerasan dengan atau tanpa sebarang peralatan untuk memecah masuk mana-mana pintu atau pagar bagi tujuan memasuki ke dalam bangunan tersebut dan melaksanakan kerja-kerja perobohan seperti yang diperuntukkan dalam perintah ini pada bila-bila masa dan tanpa sebarang notis lagi.
4. Kos dan belanja yang dilakukan untuk mendapatkan Perintah Termesti ini dan kos untuk meruntuhkan 'binaan tersebut' hendaklah ditanggung sepenuhnya oleh Responden.

**[14]** Perintah termesti ex parte ini telah diterima oleh plaintif pada 23 Oktober 2015. Setelah menerima perintah termesti ex parte tersebut, pada 24 November 2015 plaintif telah memfailkan permohonan untuk mengenepikan perintah termesti ex parte dan menurut eksh 'IN5 (A–C)' — afidavit tambahan plaintif (kandungan 3) dan permohonan ini telah ditetapkan untuk perbicaraan majistret pada 8 November 2015. Plaintif juga

telah memfailkan satu notis rayuan di Mahkamah Tinggi untuk merayu terhadap perintah termesti ex parte bertarikh 23 Oktober 2015 yang dikeluarkan oleh majistret.

*Permohonan defendan di bawah A 28 k 3B KKM 2012*

**[15]** Aturan 28 k 3B(1) KKM 2012 memperuntukkan seperti berikut:

> 3B(1) Seorang defendan yang ingin mempertikaikan bidang kuasa Mahkamah dalam prosiding atas sebab apa-apa ketidakteraturan dalam saman pemula atau penyampaian saman pemula itu atau dalam mana-mana perintah yang memberikan kebenaran untuk menyampaikan saman pemula di luar bidang kuasa atau melanjutkan kesahan saman pemula bagi maksud penyampaian atau apa-apa alasan lain hendaklah, dalam dua puluh satu hari selepas penyampaian saman pemula dan afidavit sokongan ke atasnya, memohon kepada Mahkamah untuk —
>
> (a) suatu perintah yang mengetepikan saman pemula atau penyampaian saman pemula ke atasnya;
>
> (b) suatu perintah yang mengisytiharkan bahawa saman pemula tidak disampaikan kepadanya dengan sempurna;
>
> (c) pembatalan apa-apa perintah yang memberikan kebenaran untuk menyampaikan saman pemula ke atasnya di luar bidang kuasa;
>
> (d) pembatalan apa-apa perintah yang melanjutkan kesahan saman pemula bagi maksud penyampaian;
>
> (e) perlindungan atau pelepasan apa-apa harta defendan yang disita atau diugut dengan penyitaan dalam prosiding;
>
> (f) pembatalan mana-mana perintah yang menghalang apa-apa urusan dengan apa-apa harta defendan;
>
> (g) suatu pengisytiharan bahawa dalam hal keadaan Mahkamah tidak ada bidang kuasa ke atas defendan berkenaan dengan hal perkara tuntutan atau relif atau remedi yang diminta dalam tindakan itu; atau
>
> (h) apa-apa relif lain sebagaimana yang sesuai.

**[16]** Defendan telah memohon untuk mengenepikan saman pemula plaintif menurut perenggan (g) A 28 k 3B(1) KKM 2012 di atas asas satu perisytiharan bahawa mahkamah ini tidak ada bidangkuasa ke atas defendan berkenaan dengan hal perkara tuntutan atau relif atau remedi yang dituntut plaintif dalam saman pemulanya. Untuk tegasan ini, defendan di dalam permohonannya telah bersandarkan alasan-alasan berikut:

i. Plaintif telah mengaku salah atas pertuduhan telah membina bangunan tambahan dan pindaan yang melencong daripada pelan kelulusan asal yang merupakan satu kesalahan di bawah Seksyen 70(13)(b) Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 di dalam kes *Pendakwaraya lwn Inpamalar a/p Navaratnam* di Mahkamah Majistret Munisipal Petaling Jaya dan Plaintif

telah membayar denda yang ditetapkan dan isu-isu yang dipertikaikan mengenai kelulusan plan bangunan tambahan dan pindaan kini adalah bersifat akademik.

ii. Mahkamah ini tidak mempunyai bidang kuasa untuk memberikan remedi deklarasi yang dipohon Plaintif di dalam keadaan di mana terdapat pengakuan bersalah Plaintif. Plaintif sepatutnya membawa tindakan secara rayuan di Mahkamah Tinggi di dalam tempoh masa yang ditetapkan bagi mecabar keputusan Majistret Mahkamah Munisipal Petaling Jaya yang membenarkan pengeluaran Perintah Termesti Ex Parte terhadap Plaintif.

iii. Mahkamah ini tidak mempunyai bidang kuasa memberikan satu perintah deklarasi dalam keadaan kes ini kerana jika Plaintif telah memfailkan rayuannya di Mahkamah Tinggi, maka pemfailan Saman Pemula ini adalah satu 'duplicity of action'.

iv. Perintah Termesti yang dikeluarkan oleh Majistret, Mahkamah Majistret Munisipal Petaling Jaya adalah sah dan mengikut undang-undang yang sedia ada dan selagi Perintah ini adalah sah dan masih berkuatkuasa, Plaintif tidak boleh memohon Mahkamah ini mengisytiharkan bahawa ianya tidak sah dan terbatal melalui Saman Pemula ini. Plaintif telah menggunakan proses undang-undang yang salah.

**[17]** Di dalam tindakan saman pemulanya, plaintif telah memohon dua perintah berbentuk deklarasi. Pertama, plaintif memohon mahkamah ini mengisytiharkan bahawa pelan-pelan bangunan tambahan dan pindaan diluluskan oleh defendan dan kedua untuk megisytiharkan perintah termesti (ex parte) bertarikh 22 September 2015 adalah tidak sah dan terbatal.

SAMA ADA MAHKAMAH INI BOLEH MENGISYTIHARKAN PERINTAH TERMESTI (EX PARTE) BERTARIKH 22 SEPTEMBER 2015 ADALAH TIDAK SAH DAN TERBATAL

**[18]** Mahkamah ini perlu menekankan di sini bahawa perintah termesti atau mandatori (ex parte) bertarikh 22 September 2015 yang dikeluarkan oleh majistret adalah perintah yang dikeluarkannya menurut s 91 AJPB dan perintah di bawah s 91 AJPB yang dibaca bersama s 70(15) AJPB adalah perintah yang konsekuantial boleh dipohon oleh mana-mana pihak berkuasa tempatan atau pegawai yang diberi kuasa olehnya apabila satu sabitan telah direkodkan atas kesalahan-kesalahan yang telah dilakukan oleh mana-mana orang di bawah s 70(13) AJPB.

**[19]** Seksyen 91 AJPB memperuntukkan berikut:

91 Perintah mandatori

(1) Apabila seseorang pemunya atau penduduk dikehendaki di bawah Akta ini mendirikan atau mengalih sesuatu bangunan atau benda atau menjalan sesuatu

kerja lain mengikut peruntukan Akta ini, dan pemunya atau penduduk itu selepas notis yang sepatutnya tidak mendirikan atau mengalihkan bangunan atau benda itu atau tidak menjalankan kerja itu dalam tempoh yang dinyatakan itu, *pihak berkuasa tempatan boleh membuat suatu pengaduan dan Mahkamah Majistret setelah mendengar pengaduan itu boleh membuat ke atas pemunya atau penduduk itu suatu perintah terus yang dalam Akta ini disebut sebagai suatu 'perintah mandatori', menghendaki pemunya atau penduduk itu menjalankan kerja yang dikehendaki itu.*

**[20]** Di dalam kes ini, apa yang jelas plaintif telah mengaku salah atas pertuduhan s 70(13)(b) AJPB. Dengan adanya sabitan di bawah s 70(13) AJPB ini, menurut s 70(15) AJPB, defendan sebagai pihak berkuasa tempatan atau seorang pegawai awam yang diberi kuasa oleh pihak berkuasa tempatan boleh memohon untuk satu perintah mandatori atau termesti dikeluarkan bagi memerintahkan plaintif meruntuhkan bangunan tambahan dan pindaan tersebut.

**[21]** Seksyen 70(15) AJPB memperuntukkan yang berikut:

(15) Mana-mana Majistret hendaklah, atas permohonan pihak berkuasa tempatan atau seorang pegawai awam yang diberi kuasa oleh pihak berkuasa tempatan secara bertulis bagi maksud itu, membuat suatu perintah mandatori menghendaki mana-mana orang yang disabitkan suatu kesalahan di bawah subseksyen (13) mengubah dengan apa-apa cara atau meruntuhkan bangunan itu.

**[22]** Selaras dengan peruntukan s 70(15) AJPB ini, defendan telah memfailkan permohonan bagi perintah termesti atau mandatori menurut s 91 dan Mahkamah Majistret Munisipal Petaling Jaya telah mengeluarkan perintah tersebut.

**[23]** Seksyen 92(1) AJPB pula memperuntukan berikut:

92 Peruntukan mengenai rayuan terhadap perintah

(1) Jika seseorang merayu kepada Mahkamah Tinggi terhadap suatu perintah mandatori, tiada apa-apa tanggungan terhadap suatu denda boleh timbul dan juga, kecuali sebagaimana yang disebutkan dalam seksyen ini, tiada apa-apa prosiding boleh diambil atau tiada apa-apa kerja boleh dilakukan di bawah perintah itu sehingga rayuan itu telah diputuskan atau ditinggalkan.

**[24]** Seksyen 92 AJPB jelas memperuntukkan remedi rayuan bagi mana-mana orang yang terkilan atas apa-apa perintah mandatori yang dikeluarkan. Di dalam hal ini, undang-undang adalah jelas dan jitu bahawa apabila di bawah satu undang-undang statut yang ada memperuntukan remedi yang sedia ada dan terbuka bagi orang-orang yang terkilan atas perintah yang dikeluarkan menurut statut tersebut, maka satu remedi deklarasi tidaklah terbuka kepada orang-orang itu.

**[25]** Kedudukan undang-undang mengenai perkara ini adalah jelas dengan merujuk kepada kes-kes berikut: A

(a) Mahkamah Rayuan di dalam kes *Sakapp Commodities (M) Sdn Bhd v Cecil Abraham (Executor of the Estate of Loo Cheng Ghee)* [1998] 4 MLJ 651: B

> *It is beyond dispute that the remedy of declaration is discretionary in nature.* Section 41 of the Specific Relief Act 1950 *reads as follows:*
>
> *Any person entitled to any legal character, to any right as to any property, may institute a suit against any person denying, or interested to deny, his title to the character or right, and the court may in its discretion make therein a declaration that he is so entitled, the plaintiff need not in that suit ask for any further relief:* C
>
> Provided that no court shall make any such declaration where the plaintiff, being able to seek further relief than a mere declaration or title, omits to do so.
>
> Explanation — A trustee of property is a 'person interested to deny' a title adverse to the title of some one who is not in existence, and for whom, if in existence, he would be a trustee. (Emphasis added.) D
>
> Although s 41 is not a complete code upon the subject of declaratory decrees (Attorney General of *Hong Kong v Zauyah Wan Chik & Ors and another appeal* [1995] 2 MLJ 620) and the power to make a declaration is almost unlimited (*Hanson v Radcliffe Urban District Council* [1922] 2 Ch 490 at p 507 per Lord Sterndale MR), *yet, the remedy of declaration may be refused upon settled principles. Thus, generally speaking, the court will not grant a declaratory judgment where an adequate alternative remedy is available* (*Manggai v Government of Sarawak & Anor* [1970] 2 MLJ 41). E F

(b) KC Vohrah H (YA pada ketika itu) di dalam kes *Lokmanaal Hakim Ramli & Ors v Hj Ismail Ishak & Ors* [1992] 2 CLJ Rep 795, di dalam memutuskan di dalam perkara-pekara pusaka kecil yang di bawah bidang kuasa pentadbir pusaka dan terdapatnya peruntukan rayuan di bawah s 29(1) Akta Harta Pusaka Kecil (Pembahagian) 1955 telah menyatakan berikut di ms 798–799: G

> In this case the matters complained of relate to a small estate which under the Act are within the exclusive original jurisdiction of the Collector; the plaintiffs should under s 29(1) of the Act have appealed against both orders of the Collector made on 22 February 1987, the order made under s 13 relating to the distribution of the property and the other order made under s 14 relating to the colleteral dispute. H
>
> I am not unmindful of the Supreme Court case of *Development & Commercial Bank Bhd v Land Administrator, Wilayah Persekutuan* [1991] 2 MLJ 180 on the availability of the remedy available to him to redress a grievance he has against a decision or order of an authority constituted under a statute. The Plaintiffs in this case are indeed applying, inter alia, for a declaration that the defendants had renounced their beneficial share in the property of deceased Ishak and for a consequential order to set aside the Collector's order of I

distribution. However, all the plaintiffs being aggrieved parties within the meaning of s 29(1) of the Act they had a right of appeal and they should have appeal and they should have appealed under s 29(1) and the remedy of declaration is not open to them.

(c) di dalam *Manggai v Government Of Sarawak & Anor* [1970] 2 MLJ 41, Mahkamah Persekutuan di ms 44 telah memutuskan antara lain seperti yang berikut:

> It is well settled law that the court will not make a declaratory judgment where an adequate alternative remedy is available (see *Halsbury's Laws of England* (3rd Ed, Vol 22, at p 749, para 1611). To quote but a few authorities in support of that proposition, Lord Herschell said in *Barraclough v Brown*:
>
> It was argued for the appellant that, even if not entitled to recover the expenses by action in the High Court, he was, at all events, entitled to come to that court for a declaration that on the true interpretation of the statute he had a right to recover them. It might be enough to say that no such case was made by the appellant's claim. But, apart from this, I think it would be very mischievous to hold that when a party is compelled by statute to resort to an inferior court he can come first to the High Court to have his right to recover — the very matter relegated to the inferior court — determined. Such a proposition was not supported by authority, and is, I think, unsound in principle.
>
> In *Pasmore v The Oswaldtwistle Urban District Council* Earl of Halsbury LC said:
>
> ... The principle that where a specific remedy is given by a statute, it thereby deprives the person who insists upon a remedy of any other form of remedy than that given by the statute, is one which is very familiar and which runs through the law.
>
> In the more recent case of *Wilkinson v Barking Corporation* Asquith LJ said:
>
> ... It is undoubtedly good law that where a statute creates a right and, in plain language, gives a specific remedy or appoints a specific tribunal for its enforcement, a party seeking to enforce the right must resort to that remedy or that tribunal, and not to others.

(d) Hepworth H di dalam kes *Chop Chuah Seong Joo v Teh Chooi Nai & Ors* [1963] 1 MLJ 96 di ms 100 telah menyatakan:

> In the present case the plaintiffs were not without a remedy. They were specifically given a right of appeal on a point of law by s 11 of the 1956 Ordinance. They have suffered no injustice because they have only themselves to blame for not pursuing the appeal. In my opinion s 11 of the 1956 Ordinance provides for an aggrieved party an entirely adequate alternative remedy and accordingly this is not a case in which a claim to a declaration should be entertained.

**[26]** Justeru itu, di dalam kes ini adalah jelas bahawa mahkamah ini tidak

mempunyai bidang kuasa untuk melayani permohonan plaintif dan tidak boleh membuat pengisytiharan bahawa perintah termesti atau mandatori itu tidak sah atau terbatal.

**[27]** Perlu juga dinyatakan di sini bahawa plaintif juga telah mengemukakan satu notis rayuan ke Mahkamah Tinggi Shah Alam (eksh SSC1 di ms 158–159 afidavit tambahan plaintif 1) bagi merayu terhadap keputusan mahkamah majistret yang mengeluarkan perintah termesti ex parte tersebut. Pemfailan saman pemula ini bagi mendapatkan relif yang sama jelas terjumlah kepada penduaan tindakan yang merupakan suatu penyalahgunaan proses mahkamah (*an abuse of process of the court*), dan semestinya tidak boleh dibenarkan oleh mahkamah ini.

SAMA ADA MAHKAMAH INI BOLEH MENGISYTIHARKAN BAHAWA PELAN-PELAN BANGUNAN TAMBAHAN DAN PINDAAN DILULUSKAN OLEH DEFENDAN

**[28]** Atas alasan jangkaan sah atau *legitimate expectation*, plaintif cuba memohon mahkamah ini mengisytiharkan yang bahawa pelan-pelan bangunan tambahan dan pindaan diluluskan oleh defendan.

**[29]** Pertamanya, plaintif telah mengaku salah dibawah s 70(13)(b) AJPB. Plaintif secara sendiri dan secara sukarela telah mengaku salah kepada tuduhan tersebut dan majistret telah mensabitkan plaintif. Atas pengakuan salah plaintif, plaintif kemudiannya telah dijatuhkan hukuman denda sebanyak RM1,000. Denda tersebut juga telah dijelaskan oleh plaintif.

**[30]** Perlu ditekankan di sini bahawa memandangkan plaintif di dalam kes telah mengaku salah atas pertuduhan dan justeru itu tiada rayuan terhadap sabitan yang direkodkan dan hukuman yang dijatuhkan. Oleh itu tindakan yang telah diambil oleh defendan terhadap plaintif adalah berdasarkan peruntukan undang-undang yang ada di mana plaintif sendiri telah mengakui bahawa beliau telah membina bangunan tambahan dan pindaan yang melencong dari pelan asal dan dengan itu sememangnya pembinaan tersebut adalah tanpa kelulusan daripada defendan.

**[31]** Mahkamah ini bersependapat dengan peguam defendan bahawa jika benar plaintif berpandangan bahawa ia mempunyai jangkaan sah terhadap defendan untuk kelulusan pelan bangunan tambahannya, maka plaintif hendaklah mengemukakan keterangan-keterangannya dan mengemukakan segala fakta-fakta dan bukti-bukti yang dikemukakan olehnya di dalam saman pemula ini kepada mahkamah majistret munisipal untuk pertimbangan majistret semasa pertuduhan dibaca kepadanya. Namun, apabila plaintif mengaku salah bahawa sememangnya yang bangunan tambahan dan

pindaannya sememangnya melencung dari pelan asal dan di dalam keadaan ini, plaintif kini di dalam saman pemulanya cuba mendapatkan satu periystiharan bahawa bahawa pelan-pelan bangunan tambahan dan pindaan diluluskan oleh defendan. Tindakan plaintif dengan itu jelas bersifat akademik. Mahkamah ini tidak boleh mengisytiharkan sesuatu yang bertentangan dengan kedudukan undang-undang yang telah plaintif ambil sebelum pemfailan saman pemulanya.

**[32]** Seperkara lagi yang perlu mahkamah ini tekankan adalah plaintif telah memohon mahkamah ini membuat perisytiharan perkara yang berkaitan dengan keputusan-keputusan yang di bawah pentadbiran dan kawalan pihak berkuasa tempatan yang merupakan di bawah ruang lingkup undang-undang pentadbiran (*administrative law*).

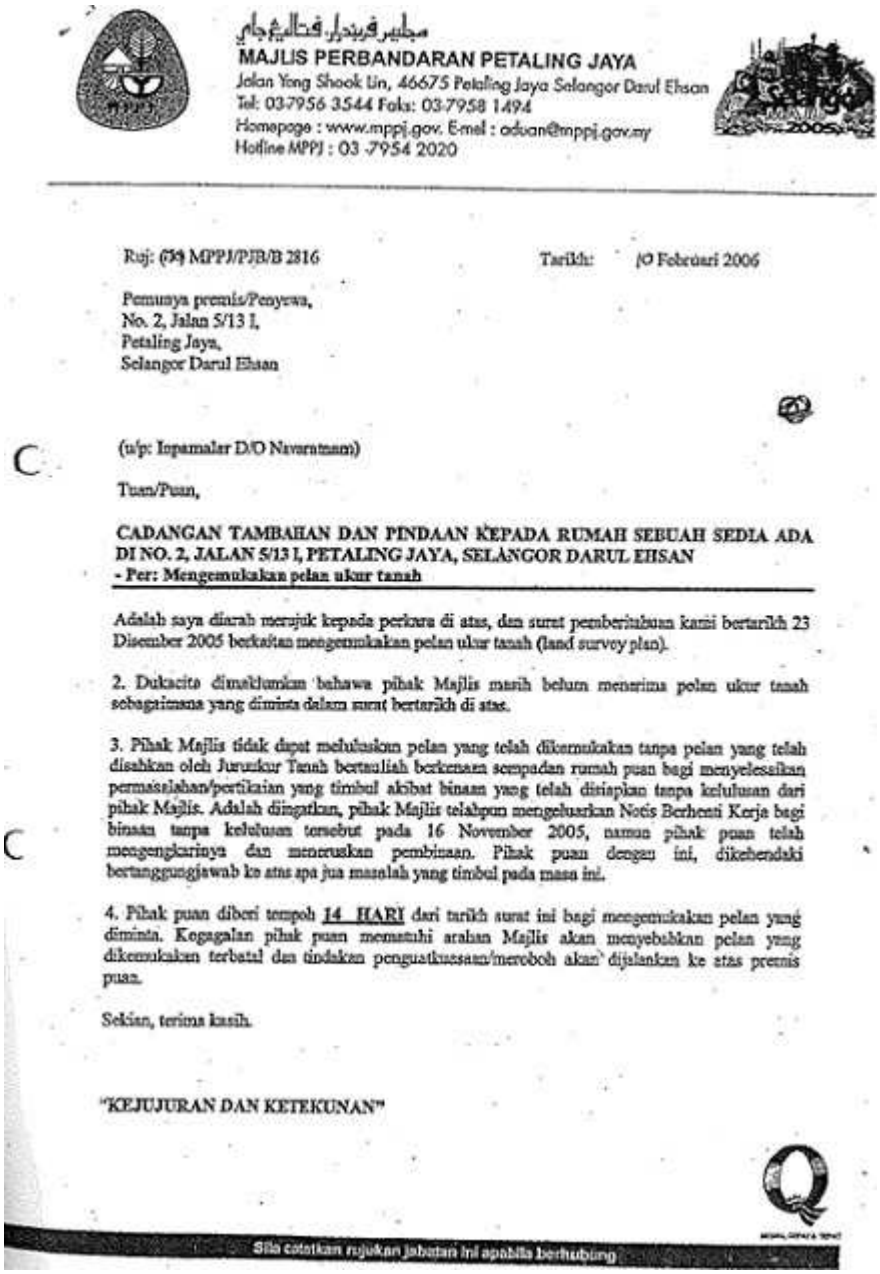
**[33]** Mana-mana orang atau pihak yang berkeinginan untuk membangunkan bangunan hendaklah terlebih dahulu mendapatkan kelulusan pihak berkuasa tempatan sebelum menjalankan kerja-kerja pembangunan tersebut. Ini telah diperuntukkan di bawah s 70(1) dan 70(2) AJPB yang berbunyi:

> 70 Notice of new buildings
>
> (1) No person shall erect any building without the prior written permission of the local authority.
>
> (2) Any person who intends to erect any building shall cause to be submitted by a principal submitting person or submitting person —
>
> (a) to the local authority such plans and specifications as may be required by any by-laws made under this Act; and
>
> (b) to the relevant statutory authority such plans and specifications as may be required by any other written law.

**[34]** Kuasa meluluskan ini adalah kuasa mutlak yang ada pihak-pihak berkuasa tempatan.

**[35]** Di dalam hal ini sekiranya plaintif berpandangan bahawa beliau mempunyai hak untuk diluluskan pelan pembangunan bangunan tambahannya oleh defendan berasaskan jangkaan sah dan beliau telah dinafikan akan haknya terhadap suatu kelulusan daripada defendan, dan pada masa atau apabila hak itu dinafikan, plaintif sepatutnya boleh memulakan tindakan terhadap defendan untuk mendapat relif atau remedi untuk menguatkuasaan hak tersebut menurut kuasa-kuasa tambahan mahkamah di bawah Perenggan 1, Jadual kepada Akta Mahkamah Kehakiman 1964 yang prosedur mengenainya telah diperuntukkan di bawah A 53 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 ('KKM 2012').

**[36]** Di dalam kes ini, plaintif telah gagal mengambil tindakan tersebut apabila defendan telah melalui beberapa surat sejak dari tahun 2006 telah memaklumkan kepada plaintif bahawa pelan bangunan tidak dapat diluluskan. Notis-notis pemakluman defendan boleh diperturunkan di bawah ini.



مجلس perbandaran petaling jaya
MAJLIS PERBANDARAN PETALING JAYA
Jalan Yong Shook Lin, 46675 Petaling Jaya Selangor Darul Ehsan
Tel: 03-7956 3544 Faks: 03-7958 1494
Homepage : www.mppj.gov. E-mel : aduan@mppj.gov.my
Hotline MPPJ : 03 -7954 2020

Ruj: (54) MPPJ/PJB/B 2816 Tarikh: 10 Februari 2006

Pemunya premis/Penyewa,
No. 2, Jalan 5/13 I,
Petaling Jaya,
Selangor Darul Ehsan

(u/p: Inpamalar D/O Navaratnam)

Tuan/Puan,

**CADANGAN TAMBAHAN DAN PINDAAN KEPADA RUMAH SEBUAH SEDIA ADA DI NO. 2, JALAN 5/13 I, PETALING JAYA, SELANGOR DARUL EHSAN**
**- Per: Mengemukakan pelan ukur tanah**

Adalah saya diarah merujuk kepada perkara di atas, dan surat pemberitahuan kami bertarikh 23 Disember 2005 berkaitan mengemukakan pelan ukur tanah (land survey plan).

2. Dukacita dimaklumkan bahawa pihak Majlis masih belum menerima pelan ukur tanah sebagaimana yang diminta dalam surat bertarikh di atas.

3. Pihak Majlis tidak dapat meluluskan pelan yang telah dikemukakan tanpa pelan yang telah disahkan oleh Juruukur Tanah bertauliah berkenaan sempadan rumah puan bagi menyelesaikan permasalahan/pertikaian yang timbul akibat binaan yang telah disiapkan tanpa kelulusan dari pihak Majlis. Adalah dingatkan, pihak Majlis telahpun mengeluarkan Notis Berhenti Kerja bagi binaan tanpa kelulusan tersebut pada 16 November 2005, namun pihak puan telah mengengkarinya dan meneruskan pembinaan. Pihak puan dengan ini, dikehendaki bertanggungjawab ke atas apa jua masalah yang timbul pada masa ini.

4. Pihak puan diberi tempoh 14 HARI dari tarikh surat ini bagi mengemukakan pelan yang diminta. Kegagalan pihak puan memenuhi arahan Majlis akan menyebabkan pelan yang dikemukakan terbatal dan tindakan penguatkuasaan/meroboh akan dijalankan ke atas premis puan.

Sekian, terima kasih.

"KEJUJURAN DAN KETEKUNAN"

Sila catatkan rujukan jabatan ini apabila berhubung

A

B

C

D

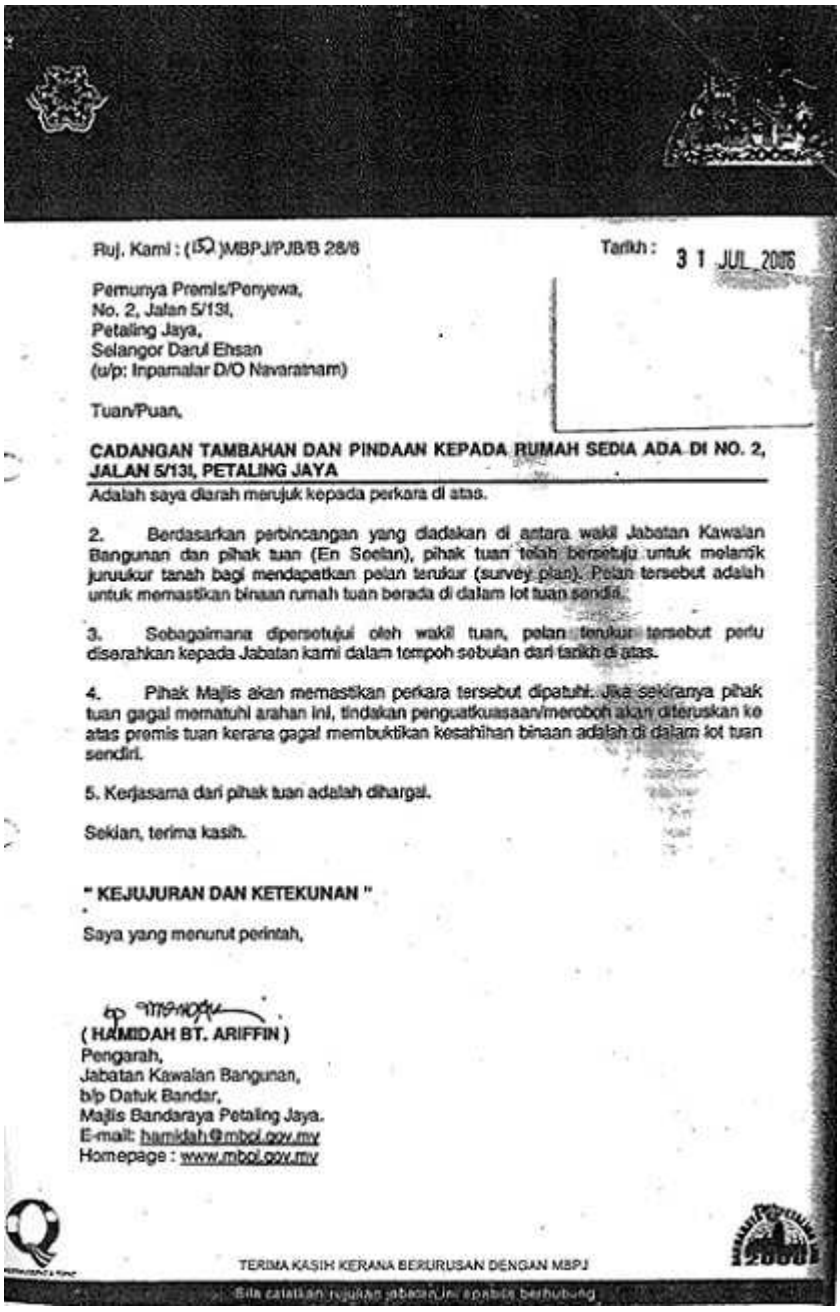
E

F

G

H

I



Ruj. Kami : (50)MBPJ/PJB/B 28/6 Tarikh : 31 JUL 2006

Pemunya Premis/Penyewa,
No. 2, Jalan 5/13I,
Petaling Jaya,
Selangor Darul Ehsan
(u/p: Inpamalar D/O Navaratnam)

Tuan/Puan,

**CADANGAN TAMBAHAN DAN PINDAAN KEPADA RUMAH SEDIA ADA DI NO. 2, JALAN 5/13I, PETALING JAYA**

Adalah saya diarah merujuk kepada perkara di atas.

2. Berdasarkan perbincangan yang diadakan di antara wakil Jabatan Kawalan Bangunan dan pihak tuan (En Seelan), pihak tuan telah bersetuju untuk melantik juruukur tanah bagi mendapatkan pelan terukur (survey plan). Pelan tersebut adalah untuk memastikan binaan rumah tuan berada di dalam lot tuan sendiri.

3. Sebagaimana dipersetujui oleh wakil tuan, pelan terukur tersebut perlu diserahkan kepada Jabatan kami dalam tempoh sebulan dari tarikh di atas.

4. Pihak Majlis akan memastikan perkara tersebut dipatuhi. Jika sekiranya pihak tuan gagal mematuhi arahan ini, tindakan penguatkuasaan/merobohi akan diteruskan ke atas premis tuan kerana gagal membuktikan kesahihan binaan adalah di dalam lot tuan sendiri.

5. Kerjasama dari pihak tuan adalah dihargai.

Sekian, terima kasih.

**" KEJUJURAN DAN KETEKUNAN "**

Saya yang menurut perintah,

**( HAMIDAH BT. ARIFFIN )**
Pengarah,
Jabatan Kawalan Bangunan,
b/p Datuk Bandar,
Majlis Bandaraya Petaling Jaya.
E-mail: hamidah@mbpj.gov.my
Homepage : www.mbpj.gov.my

TERIMA KASIH KERANA BERURUSAN DENGAN MBPJ

Sila catatkan rujukan jabatan ini apabila berhubung

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA

PERINGATAN

Pelan-pelan yang telah diperbetulkan hendaklah dikemukakan semula dalam tempoh 1 BULAN dari tarikh surat ini. Kegagalan berbuat demikian akan menyebabkan PERMOHONAN TERBATAL dan pemohon perlu mengemukakan permohonan baru dengan dikenakan bayaran caj proses pelan yang baru.

مجلس بندراي ڤتالي جايا

**MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA**

**Notis Pembetulan Pelan**

Kepada:

Tarikh: 13 NOV 2007

Tetuan Reicon Consult Consulting Engineers
No. 12, (Tingkat 1), Jalan 21
Taman Bukit Kuchai, Batu 8
47100 Puchong

***No. Fail : (15)MPPJ/PJB/B 2816*** ***No. Pelan: 121F-G***

*Adalah dimaklumkan bahawa pelan* ***cadangan tambahan dan pindaan kepada rumah sesebuah sedia ada No. 2, Jalan 5/3I, Petaling Jaya*** *memenuhi kehendak-kehendak Undang-undang Kecil Bangunan Seragam 1984 dan Undang-undang Malaysia Akta 133, Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974. Oleh itu pelan-pelan ini tidak akan diluluskan sehingga ianya dibetulkan mengikut arahan-arahan berikut:*

1. Pelan ini tidak boleh diluluskan sehinggalah pelan ukur tanah yang disahkan oleh jurukur bertauliah dikemukakan sebagaimana persetujuan tuan semasa perbincangan bersama Encik Rahim pada 4.7.2007. Kegagalan tuan mengemukakan pelan tersebut boleh menyebabkan tuan dikenakan tindakaan undang-undang ke atas binaan tanpa kebenaran.

b.p. Datuk Bandar
Majlis Bandaraya Petaling Jaya
(Saleha binti Md. Arif)

s.k: Inpamalar d/o Nawaratnam
No. 2, Jalan 5/3I
46000 Petaling Jaya

*Perhatian :*

a. *Sekiranya pelan-pelan ini didapati tertulis kotor setelah dipinda, pelan-pelan yang baru hendaklah dikemukakan bagi menggantikan pelan pelan ini, bersama-sama surat dan pihak perunding.*
b. *Semua pembetulan hendaklah dipastikan memenuhi kehendak-kehendak tersebut di atas sebelum pelan dikembalikan.*
c. *Setiap pembetulan pada pelan hendaklah ditandatangani disebelahnya oleh pihak Akitek.*
d. *Kerja-kerja untuk membina bangunan ini tidak boleh dimulakan* ***SEHINGGA PELAN DILULUSKAN*** *dan Majlis hendaklah diberitahu tarikh kerja-kerja dimulakan.*

Jabatan Kawalan Bangunan Majlis Bandaraya Petaling Jaya Jalan Yong Shook Lin 46675 Petaling Jaya
Tel: 79563544 Faks: 79562578 E-Mail: hamidah@mbpj.gov.my, Homepage: www.mbpj.gov.my

A

B

مجليس بندراي ڤتاليڠ جاي
**MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA**

Ruj. Kami: ( )MPPJ/PJB/B 2816 Tarikh: 13 NOV 2007

C

Tetuan S C Leow Architect
No. 30A, Persiaran Zaaba
Taman Tun Dr. Ismail
60000 Kuala Lumpur

D

**TEMPOH PENGEMBALIAN SEMULA PELAN-PELAN SELEPAS NOTIS PEMBETULAN DAN PERMOHONAN SEMULA**

Adalah saya dengan hormatnya di arah merujuk kepada perkara tersebut di atas.

E

2. Sukacita di maklumkan, berpandukan peruntukan Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133) di bawah Seksyen 70 (6), Majlis melalui Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Bandar dan Pelan Bangunan yang telah diadakan pada 12 Julai 2004 telah memutuskan bahawa pelan-pelan untuk ***notis pembetulan hendaklah dikembalikan semula dalam tempoh satu bulan daripada notis pemberitahuan itu diterima***. Kegagalan berbuat demikian menyebabkan permohonan tersebut adalah terbatal dan pemohon dikehendaki mengemukakan semula permohonan baru dengan dikenakan bayaran fee penuh yang baru mengikut Undang-undang Kecil Bangunan Seragam Selangor 1986 (Pindaan 2000) dalam jadual Pertama 15 (2).

F

3. Sehubungan dengan ini tuan puan dikehendaki mengemukakan semula pelan yang telah dibetulkan sebelum tempoh pengemballan tersebut tamat. Sekiranya tuan/puan tidak ingin meneruskan cadangan tersebut, sila kemukakan permohonan pengembalian wang cagaran untuk tindakan pihak jabatan seterusnya.

Kerjasama daripada pihak tuan/puan adalah dihargai.

Sekian, terima kasih.

G

**'KEJUJURAN DAN KETEKUNAN '**

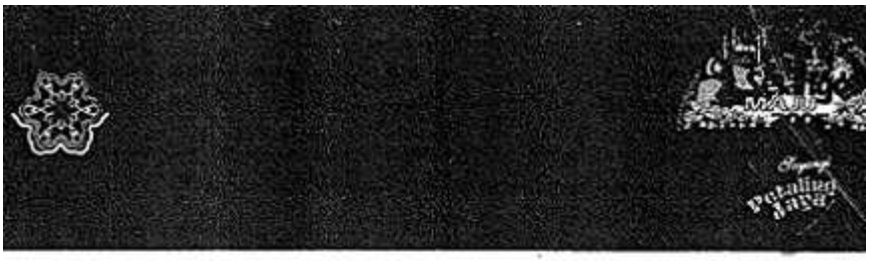
Saya yang menurut perintah,

H

( HAMIDAH BINTI HAJI ARIFFIN )
Pengarah,
Jabatan Kawalan Bangunan,
b.p. Datuk Bandar,
Majlis Bandaraya Petaling Jaya

I

Pejabat Pengarah
Jabatan Kawalan Bangunan e-mail: hamidah@mbpj.gov.my
Majlis Bandaraya Petaling Jaya
Jalan Yong Shook Lin 46675 Petaling Jaya
Tel: 79563544 Faks: 79552578 Homepage: www.mbpj.gov.my



Ruj. Kami : (22 )MBPJ/PJB/B 28/6 Tarikh: 4 JAN 2008

**PERINGATAN**

Pemunya Premis / Penyewa
No. 2, Jalan 5/13I
46000 Petaling Jaya
(u/p: Inpamalar d/o Navaratnam)

Puan,

**CADANGAN TAMBAHAN DAN PINDAAN KEPADA RUMAH SEDIADA NO. 2, JALAN 5/13I, PETALING JAYA**

Adalah saya diarah merujuk kepada perkara di atas.

2. Berdasarkan perbincangan yang diadakan diantara wakil Jabatan Kawalan Bangunan dan pihak puan (En. Seelan) pihak puan telah bersetuju untuk melantik juruukur tanah bagi mendapatkan pelan terukur (survey plan). Pelan tersebut adalah untuk memastikan binaan rumah puan berada di dalam lot puan sendiri.

3. Sebagaimana dipersetujui oleh wakil puan, pelan terukur tersebut perlu diserahkan kepada jabatan kami dalam tempoh sebulan dari tarikh di atas. Pihak Majlis akan memastikan perkara tersebut dipatuhi. Jika sekiranya pihak puan gagal mematuhi arahan ini, tindakan penguatkuasaan/meroboh akan diteruskan ke atas premis puan kerana gagal membuktikan kesahihan binaan adalah di dalam lot puan sendiri.

Kerjasama dari pihak puan amatlah dihargai.

Sekian, terima kasih.

" KEJUJURAN DAN KETEKUNAN "

( HAMIDAH BINTI H. ARIFFIN )
Pengarah
Jabatan Kawalan Bangunan
b.p. Datuk Bandar
Majlis Bandaraya Petaling Jaya
E-mail: hamidah@mbpj.gov.my
Homepage: www.mpjj.gov.my

*TERIMA KASIH KERANA BERURUSAN DENGAN MBPJ*
Sila catatkan rujukan jabatan ini apabila berhubung

A

B

C

D

E

F

G

H

I

Sayangi Petaling Jaya

Rujukan Kami : (S\ )MBPJ/PJB/B 2816 Tarikh : 19 MAY 2009

Tetuan Jurukur Perunding Services Sdn. Bhd.
NO. 7, Jalan Industri PBP3,
Taman Perindustrian Pusat Bandar Puchong,
47100 Puchong, Selangor
**(U/P: Sr. HAJI MOHD NORDIN BIN HAJI SABRAN)**

**PELAN TERUKUR BAGI NO. 2, JALAN 5/13I, SEKSYEN 5, PETALING JAYA**

Adalah dengan segala hormatnya merujuk kepada perkara di atas dan perbualan telefon bersama tuan bertarikh 7/05/2009 adalah dirujuk.

2. Untuk maklumat tuan, sehingga kini pihak Majlis masih belum menerima pelan terukur bagi rumah No. 2, Jalan 5/13I, Petaling Jaya untuk Puan Impamalar A/P Navaratnam. Sehubungan dengan itu, pihak tuan perlu mengemukakan pelan terukur tersebut kepada Majlis dalam tempoh 7 hari dari tarikh surat ini diterima.

3. Pihak Majlis akan mengemukakan pelan terukur tersebut kepada pihak Jabatan Ukur dan Pemetaan (JUPEM) untuk disahkan dan keputusannya akan dimaklumkan kepada pihak tuan bagi tindakan selanjutnya.

Terima kasih.

**"KEJUJURAN DAN KETEKUNAN"**

Saya yang menurut perintah,

**(PUASA BIN MD TAIB, AMS, PPT)**
Timbalan Datuk Bandar
b.p. Datuk Bandar,
Majlis Bandaraya Petaling Jaya

s.k 1. Dato' Yau Kong Yew
No. 4, Lorong 5/13I,
46000 Petaling Jaya

2. Pn. Inpamalar A/P Navaratnam
No. 2, Lorong 5/13I,
46000 Petaling Jaya

*TERIMA KASIH KERANA BERURUSAN DENGAN MBPJ*

Sila catatkan rujukan jabatan ini apabila berhubung

**[37]** Walaupun plaintif telah menerima surat-surat yang menolak pelan bangunan tambahannya, plaintif sebagai orang yang terkilan dengan keputusan defendan telah gagal mengambil apa-apa tindakan untuk mendapatkan relif atau remedi terhadap defendan dengan mencabar keputusan defendan atas asas jangkaan sah yang keputusan defendan tidak meluluskan pelan bangunan tambahan tersebut adalah salah dan tidak sah melalui suatu prosiding semakan kehakiman.

**[38]** Di dalam kes ini, plaintif telah berlari ke mahkamah ini untuk mendapatkan perintah deklarasi hanya setelah perintah mandatori atau termesti untuk merobohkan bangunan tambahan dan pindaannya dikeluarkan oleh mahkamah majistret munisipal.

**[39]** Justeru itu, adalah menjadi dapatan mahkamah ini bahawa *mahkamah ini sememangnya tidak ada ataupun tidak mempunyai bidang kuasa ke atas defendan berkenaan dengan hal perkara tuntutan atau relif atau remedi yang diminta oleh plaintif di dalam tindakan saman pemula plaintif ini.*

**[40]** Atas alasan-alasan di atas, kandungan 7 defendan adalah dibenarkan dan dengan itu Saman Pemula Plaintif diketepikan menurut A 28 k 3B(1)(g) KKM 2012. Dengan keputusan ini, kandungan 1 dan kandungan 2 plaintif adalah dengan ini ditolak. Mahkamah ini juga memerintahkan supaya plaintif membayar kos keseluruhan sebanyak RM8000 kepada defendan.

*Kandungan 7 dibenarkan; saman pemula plaintif diketepikan; dan kandungan 1 dan kandungan 2 di tolak dengan kos sebanyak RM8,000.*

Reported by Dzulqarnain Ab Fatar